

De stad van de toekomst, iedereen een thuis

Woonprogramma 2026 – 2030

The logo for D66 Amsterdam is centered in the lower half of the page. It consists of a green square containing the text 'D66' in large, white, bold, sans-serif capital letters. Below 'D66', the word 'amsterdam' is written in a smaller, white, lowercase, sans-serif font.

D66
amsterdam

Voorwoord

Amsterdam is een stad vol talent, ambitie en dromen. Maar voor steeds meer mensen loopt die droom vast op één simpele, maar fundamentele vraag: ben ik wel zeker van een dak boven mijn hoofd?

Dat heeft alles te maken met de vastgelopen woningmarkt. Wie vandaag een huis zoekt, loopt steeds opnieuw tegen gesloten deuren aan. Als beginnende leraar in Amsterdam heb je recht op een sociale huurwoning, maar die is er vaak niet. Wie wil samenwonen en op zoek is naar een middenhuurwoning, komt er bekaaid vanaf. En wie verder is in zijn of haar carrière en droomt van een koopwoning, merkt dat ook die stap onbereikbaar is.

In een tijd waarin zoveel mensen zoeken maar niets kunnen vinden, moeten we duidelijke keuzes maken: meer bouwen, slimmer bouwen en eerlijker bouwen. Want alleen door voldoende woningen toe te voegen creëren we ruimte voor die jongeren die bij hun ouders wonen, voor die gezinnen die in Amsterdam willen blijven wonen en voor die ouderen die slecht ter been op drie hoog vastzitten.

Meer bouwen is nooit een doel op zich, maar een middel om het fundamentele recht op een dak boven je hoofd weer toegankelijk te maken. Om te investeren in bestaande buurten en wijken. Om de schimmelwoningen grondig aan te pakken. Om Amsterdam een stad te laten zijn waar je kunt doorgroeien, verhuizen, samenleven en oud worden. Waar je niet vastzit, maar vooruit kunt.

Daarom kiest D66 voor een ambitieus en daadkrachtig woonbeleid. Want bij D66 weten we: doorbouwen en investeren in de bestaande buurten en wijken, dát is rechtvaardig. Omdat wonen een recht is, geen privilege. En omdat een stad pas echt tot leven komt als iedereen een plek heeft om thuis te komen.

In dit Woonprogramma laat D66 haar ambitie voor wonen en bouwen in Amsterdam zien. Ambitieuze en in beweging, met oog voor betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Met geld om óók de voorzieningen te bouwen en te investeren in bestaande buurten en wijken. Een stad met ruimte voor rafelranden en sport, groen en onderwijs. Met wijken die gemengd, toekomstbestendig en mooi zijn.

D66 Amsterdam wil dat Amsterdam ook in de toekomst een stad is waar iedereen een thuis heeft. Waar Amsterdammers en toekomstige Amsterdammers hun dromen kunnen najagen en waarmaken.

Amsterdam heeft de toekomst.
En die toekomst bouwen we samen.

Melanie van der Horst
Lijsttrekker D66 Amsterdam

Inhoudsopgave

VOORWOORD	2
HOOFDSTUK 1. BOUWEN VOOR DE STAD	5
HOOFDSTUK 2. EEN BETAALBARE WONING IN EEN GEMENGDE STAD	14
HOOFDSTUK 3. PASSEND WONEN IN MOKUM.....	18
HOOFDSTUK 4. MEER WONINGEN VOOR MIDDENINKOMENS	21
HOOFDSTUK 5. HUISVESTING DOELGROEPEN	23
HOOFDSTUK 6. EEN GROENE, GEZONDE, DUURZAME EN MOOIE STAD	32
HOOFDSTUK 7. AMSTERDAM SAMEN MET DE REGIO	35

Het Woonprogramma 2026 – 2030 van D66 Amsterdam is tot stand gekomen met medewerking van:

Elly van Sluijs (penvoerder)

Leden van de Kennisgroep Wonen en Bouwen D66 Amsterdam

Suleyman Aslami (raadslid Woningbouw en Volkshuisvesting D66 Amsterdam)

Melanie van der Horst (lijsttrekker D66 Amsterdam en wethouder Verkeer & Vervoer, Openbare Ruimte & Groen)

Steven van Weyenberg (wethouder Grond & Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening & Woningbouw D66 Amsterdam)

Inleiding

Een dak boven je hoofd is de basis om een leven op te bouwen. Wonen is geen luxe, maar een fundament voor ontplooiing, vrijheid en kansen. Of je nu een jonge starter bent, een gezin sticht of je leven opnieuw vormgeeft op latere leeftijd, iedereen verdient een fijne, betaalbare plek om te wonen.

Amsterdam is een stad van vrijheid, diversiteit en vooruitgang. Deze waarden vormen de kern van onze samenleving en maken onze stad tot een plek waar iedereen zich thuis kan voelen.

D66 gelooft in een woonbeleid dat kansen biedt en mensen in staat stelt om volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Vanuit onze sociaal-liberale visie zien we een actieve rol voor de overheid om meer kansen op een goede en passende woning te creëren. De toegang tot de woningmarkt moet rechtvaardig zijn, met voldoende keuzevrijheid. D66 zet zich in voor een stad waarin wonen weer een recht is.

Er is een wooncrisis. Te veel mensen kunnen geen betaalbare woning vinden, terwijl Amsterdam blijft groeien. Dit vraagt om een krachtig beleid waarin we bouwen aan een stad die voor iedereen leefbaar blijft. Een stad waar voldoende woningen beschikbaar zijn, een stad waar de huur- en koopmarkt goed functioneert, een stad waar iedereen een eerlijke kans krijgt, een stad waar duurzaamheid en innovatie vooropstaan.

D66 kiest voor een doortastende, structurele aanpak om de noden op de woningmarkt te lijf te gaan. We investeren in betaalbare woningen, versnellen woningbouwprojecten en beschermen huurders tegen uitbuiting. We zetten in op gemengde, klimaat-adaptieve, mooie wijken met veel groen. Samen met de huidige en toekomstige bewoners. We gebruiken duurzame en innovatieve bouwmethoden, stimuleren doorstroming en zetten stappen om ervoor te zorgen dat iedereen – van starter tot senior – een passende woning kan vinden.

1. Bouwen voor de stad

Een thuis is de basis van ons bestaan. Het is de plek waar we onszelf kunnen zijn, waar we dromen koesteren en herinneringen creëren. In een stad als Amsterdam, waar de vraag naar woningen groot is, staat D66 voor een ambitieuze en toekomstgerichte aanpak. We willen bouwen - veel bouwen - maar wel op een manier die past bij onze sociaal-liberale waarden: met oog voor mens en omgeving, innovatief en duurzaam.

1.1. Meer bouwen, met visie op een complete stad

Amsterdam groeit. Dat betekent dat de vraag naar woningen alleen maar groter wordt. Tegelijkertijd staat de woningbouw onder enorme druk. Hoge bouwkosten, personeelstekorten, strengere stikstofregels en lange procedures maken het bouwen van nieuwe woningen ingewikkeld en traag. Maar ondanks deze grote uitdagingen weigeren wij onze ambities te verlagen. Juist nu moeten we vol inzetten op betaalbare, duurzame en passende woningen. Omdat het moet – en omdat de toekomst van onze stad ervan afhangt.

D66 neemt de lessen uit het Rekenkamerrapport *Bouwen aan de complete stad* (april 2025) ter harte. De gemeente moet meer regie nemen in wát er wordt gebouwd, voor wíe en wáár. We sturen scherper op de uitvoering van afspraken, zorgen dat betaalbare woningen beschikbaar komen voor de juiste groepen, en houden oog voor kwaliteit – niet alleen in stenen, maar ook in hoe mensen kunnen leven in hun wijk.

We bouwen aan gemengde wijken, met voldoende voorzieningen, ruimte voor ontmoeting en veel groen. Voor ons staat voorop: Amsterdam moet een stad zijn waar plek is voor iedereen. We passen daarom bij nieuwbouw zoveel mogelijk de Leidraad Toegankelijk Bouwen toe, zodat er ook plek blijft voor Amsterdammers met een fysieke of mentale beperking, chronische zieken en ouderen.

1.2. Forse groei aantal woningen

Dankzij het door D66 geïnitieerde Doorbouwakkoord heeft Amsterdam, ondanks stijgende bouwkosten en schaarste aan materialen, toch het hoogste aantal nieuwbouwwoningen van Nederland gerealiseerd. Maar het is bij lange na niet genoeg. We verhogen daarom het jaarlijkse bouwtempo en zorgen dat tenminste 70% van die woningen betaalbaar is – in sociale huur, middenhuur of betaalbare koop.

We bouwen in alle segmenten, maar geven het middensegment extra prioriteit. De jaarlijkse bouwdoelstelling groeit van 7.500 woningen per jaar in 2026 naar 9.000 in 2030. Doordat er sneller wordt gebouwd met innovatieve technieken moet dat mogelijk zijn. In de periode 2026 - 2040 willen we 125.000 woningen hebben gebouwd, waarvan 17.500 geclusterde ouderenwoningen en tenminste 7.500 woningen voor studenten. We bouwen door verdichting van bestaande wijken en door woningbouw aan de randen van de stad, waarbij Haven-Stad de motor is van de groei.

1.3. Ruimte voor betaalbaar bouwen

De verhouding tussen verschillende woningsegmenten is cruciaal voor een evenwichtige en leefbare stad.

70% betaalbare woningen

D66 kiest voor een verdeling waarbij de 70% betaalbaar bestaat uit 30% sociale huur en 40% middenhuur en betaalbare koop. De percentages zijn met nadruk een leidraad en geen absoluut gegeven. Flexibiliteit is belangrijk: in buurten waar nu relatief weinig sociale huurwoningen zijn, kan het aandeel sociale huur juist hoger liggen. In wijken waar al veel sociale huur aanwezig is, kan meer ruimte worden gemaakt voor middenhuur en betaalbare koop.

30% vrije sector voor de financiering van betaalbare woningen

D66 wil als richtlijn dat naast de 70% betaalbaar, 30% uit vrije sector huur- en koopwoningen bestaat. Deze verdeling is niet alleen belangrijk om gemengde wijken te creëren, maar ook noodzakelijk om via de inkomsten uit vrije sectorwoningen het bouwen van betaalbare woningen financieel mogelijk te maken. De huidige verdeling - met 20% vrije sector - zorgt ervoor dat de gemeente jaarlijks vele miljoenen euro's verlies lijdt op woningbouwprojecten. Dat zet toekomstige investeringen onder druk. Door meer vrije sector toe te voegen, zorgen we voor een gezonde grondexploitatie, waardoor we niet alleen meer woningen maar ook meer betaalbare woningen kunnen bouwen, en is er meer ruimte voor grotere woningen en hoogwaardige voorzieningen in de wijk. Ter illustratie dat meer vrije sector ook tot meer betaalbare woningen leidt: momenteel is de coalitie-inzet 7.500 nieuwbouwwoningen per jaar waarvan 80% betaalbaar, dat zijn 6.000 betaalbare woningen. Onze inzet is op termijn 9.000 woningen per jaar te bouwen waarvan 70% betaalbaar, dat zijn 6.300 betaalbare woningen.

1.4. Bouwen aan mooie buurten

D66 wil dat Amsterdam groeit met oog voor schoonheid. De stad verdient nieuwe wijken die niet alleen woningen bieden, maar ook esthetische kwaliteit, samenhang en karakter. Mensen floreren in een omgeving die goed voelt en er goed uitziet. Mooie buurten en mooie woningen verhogen het woongenot, versterken sociale samenhang en roepen trots op. Ze nodigen uit tot zorg voor de omgeving en dragen bij aan mentale gezondheid en welzijn. Wie in een wijk woont die met liefde is ontworpen, voelt zich meer thuis en meer verbonden met de stad. Daarom zet D66 in op architectonische kwaliteit, groen, menselijke maat en respect voor (toekomstig) erfgoed als leidende principes in de stadsontwikkeling.

1.5. Grondbeleid: meer regie

Voor een ambitieus woningbouwprogramma is een krachtig gemeentelijk grondbeleid onmisbaar. In de meeste ontwikkellocaties voert de gemeente een actieve rol in grondverwerving en gronduitgifte. Hierbij wordt sterk gebruik gemaakt van het feit dat de gemeente eigenaar is van 80% van de grond

in Amsterdam. In delen waar het volle eigendom in handen is van particulieren en in herontwikkelingsgebieden waar de gemeente in het verleden de grond al in erfpacht heeft uitgegeven - wordt vaak teruggevallen op een meer faciliterend grondbeleid. Daarbij laat de gemeente de grondverwerving en -uitgifte over aan private partijen. D66 wil een actiever grondbeleid waarbij de gemeente meer gronden verwerft en de regie voert. Voor een actief grondbeleid is de eerder genoemde 30% vrije sector noodzakelijk.

Daarnaast moet de gemeente sneller duidelijkheid geven over grondprijzen. Langdurige onzekerheid en moeizame onderhandelingen remmen projecten. Zeker bij optoppen, aanbouwen of transformatie, waarbij het berekenen van de grondprijs extra complex is, is tijdige helderheid over de grondprijs cruciaal voor de haalbaarheid van een project. Daarbij zou het goed zijn om in transformatiegebieden de grondprijzen en voorwaarden langer dan een jaar vast zetten. Grondprijzen stijgen nu vaak te snel en hard en dempen het ontwikkelperspectief en daarmee de doorgang van een project. Zeker bij transformatie duurt een project lang en jaarlijkse onzekerheid over de grondprijs draagt niet bij aan de slagingskans.

1.6. Stop met afroemen Vereveningsfonds

Het Vereveningsfonds (VEF) is bedoeld om tekorten en overschotten in de grondexploitaties te vereffenen. Het VEF is daarmee een essentieel instrument in het woningbouwbeleid. Het wordt ingezet om te compenseren wanneer er in nieuwbouwprojecten minder sociale huur of middensegment wordt gerealiseerd dan afgesproken om elders juist meer betaalbare woningen te bouwen. De huidige praktijk, waarbij structureel geld uit dit fonds verdwijnt naar de algemene middelen, ondermijnt die opgave. De laatste jaren zijn tientallen miljoenen structureel uit het Vereveningsfonds gehaald om andere begrotingsgaten te dichten. D66 wil dat dit stopt. Het Vereveningsfonds moet alleen worden ingezet voor woningen en hun omgeving.

1.7. Woningbouw ook ten dienste van bestaande wijken

Naast dat er nieuwe betaalbare woningen worden gerealiseerd, wil D66 dat de woningbouw bijdraagt aan het verbeteren van bestaande wijken. Daarvoor gebruiken we een deel van de bouwopbrengsten. Hiermee kunnen we schimmelwoningen aanpakken, de openbare ruimte beter maken en zorgen voor meer voorzieningen en groen in de wijken. Zo profiteert iedereen van de groei van de stad.

1.8. Versnellen woningbouw

D66 wil de woningbouw fors versnellen. Dat kan alleen als we bouwprojecten van start tot oplevering veel sneller doorlopen. Daarom zetten we aan de voorkant in op een Nota van Uitgangspunten. Waarin bij herstructurering en herontwikkeling van een buurt, overheid, vastgoedeigenaren, bewoners en andere partners vroegtijdig bindende afspraken maken over de inhoud, planning en verantwoordelijkheden van het project. Zo worden tijdrovende discussies later

voorkomen. We kiezen voor een integrale aanpak, waarbij alle noodzakelijke stappen - van ontwerp tot vergunningen - zoveel mogelijk parallel en gelijktijdig worden doorlopen. Hierdoor versnellen we de procedures aanzienlijk. Cruciaal daarbij is dat bewoners vanaf het begin betrokken worden, bij het opstellen van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Dat voorkomt veel vertraging later in het traject. Deze aanpak werkt. In voorbeeldprojecten bleek dat dit leidt tot een versnelling van wel 3 tot 5 jaar – ook in complexe, binnenstedelijke gebieden.

Gewoon Goed bouwen

D66 wil dat betaalbare woningen sneller worden gebouwd, maar zonder concessies te doen aan de kwaliteit, zoals duurzaamheid. Het initiatief 'Gewoon Goed', gestart onder voormalig D66 wethouder Van Dantzig, laat zien dat het wél kan: meer woningen bouwen én tegelijk oog houden voor kwaliteit. We volgen daarbij de wettelijke duurzaamheidseisen om de productie op peil te houden, maar stimuleren hogere kwaliteit via prikkels, zoals korting op de grondprijs waar het kan (bijvoorbeeld bij houtbouw of andere innovatieve duurzame bouwmethoden). Zo kunnen ontwikkelaars kiezen voor extra duurzaamheid of hogere afwerkingsniveaus als ze daar voordeel voor terugkrijgen.

1.9. Innovatie in de woningbouw

Een ander belangrijk aspect om woningbouw te versnellen en de wooncrisis tegen te gaan, is innovatie. Bouwen zoals we dat altijd deden, met lange doorlooptijden, stijgende bouwkosten en een groeiend tekort aan vakmensen, is simpelweg niet meer houdbaar. Nu wordt elk bouwproject vaak opnieuw uitgevonden: uniek ontworpen, opnieuw gepland en steeds weer vanaf nul opgezet. Dat is niet alleen tijdrovend en kostbaar, het remt ook de snelheid waarmee we woningen kunnen realiseren. D66 wil daarom meer ruimte geven aan herhaalbare, modulaire en industriële bouwmethoden – technieken waarmee we sneller kunnen bouwen met minder mensen, zonder in te leveren op kwaliteit of leefbaarheid.

Door aanpassing van het selectie- en tenderbeleid kunnen succesvolle woningontwerpen vaker worden toegepast, en door samenwerking te zoeken met andere gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, kunnen we een bouwstroom op gang brengen. Dat zorgt voor tempo, voorspelbaarheid én betaalbaarheid. We willen dat de gemeente hierbij actief stuurt en partijen selecteert die ervaring hebben met industrieel bouwen

1.10. Houtbouw

In de ambitie van D66 om Amsterdam groener en duurzamer te maken, speelt houtbouw een belangrijke rol. Hout is een hernieuwbaar materiaal dat tijdens de groei CO₂ absorbeert en opslaat. Dit maakt houtbouw tot een effectieve strategie in de strijd tegen klimaatverandering. In de Metropoolregio Amsterdam is afgesproken - ook met meerdere woningcorporaties - dat vanaf 2025 de woningproductie voor 20% uit hout en andere biobased materialen zal bestaan, wat jaarlijks een reductie van circa 220.000 ton CO₂-uitstoot oplevert.

Houtbouw biedt mogelijkheden voor prefabricage, waarbij onderdelen in de fabriek worden geproduceerd en vervolgens op de bouwplaats worden gemonteerd. Dit versnelt het bouwproces aanzienlijk en vermindert de overlast voor de omgeving. Daarnaast zijn houten constructies lichter, wat de funderingskosten verlaagt en de toepasbaarheid op diverse locaties vergroot.

Bouwen met hout is schoon en snel en verschilt in prijs nauwelijks nog van bouwen met beton en staal. Hout heeft natuurlijke isolerende eigenschappen, wat zorgt voor een prettig binnenklimaat en energiebesparing. Daarnaast draagt de warme uitstraling van hout bij aan het welzijn van bewoners. In Amsterdam worden er verschillende projecten gerealiseerd met houtbouw. Zo komt er in Zuidoost een wijk met ruim 700 houten woningen. D66 is enthousiast over houtbouw en ziet het als een essentiële pijler voor een duurzaam en innovatief Amsterdam.

1.11. Welke woningen en voor wie

Bouwen voor beweging op de woningmarkt

De woningmarkt zit muurvast. Jongeren en starters vinden geen plek, doorstroming stagneert, en mensen met een middeninkomen vallen tussen wal en schip. Daarom bouwen we gericht voor beweging op de woningmarkt: voor ouderen die willen verhuizen naar een geschikte woning in hun buurt, en voor gezinnen en middeninkomens die nu geen kant op kunnen. (Zie verder hoofdstuk 5)

Meer driekamerwoningen van 55–75 m²

De afgelopen jaren is er in de nieuwbouw te veel focus geweest op kleine appartementen. Nu meet een nieuwe sociale huurwoning gemiddeld 57 m² (studentenwoningen niet meegerekend!). D66 wil daarom meer driekamerwoningen bouwen met een oppervlakte van tenminste 55-75 m². Dat is duurzaam en is geschikt voor meerdere types huishoudens: kleine gezinnen, ouderen, empty nesters en mensen die willen gaan samenwonen. Er is dringend behoefte aan dit type woningen. Ook kan dit type woningen de doorstroming bevorderen: de kleine achtergelaten woning biedt weer ruimte aan bijvoorbeeld een starter en de achtergelaten grote woning aan een groter gezin.

Meer woonplekken met gemeenschapsruimten

D66 wil dat er meer onzelfstandige woningen mét gemeenschappelijke voorzieningen worden gebouwd. Ten eerste voor studenten maar ook voor ouderen en anderen die kiezen voor een gedeelde woonvorm. Denk aan wooncomplexen waar bewoners samen een keuken, huiskamer of tuin delen – plekken die meer zijn dan alleen een adres. (Zie ook hoofdstuk 5)

Flexwoningen – tijdelijke uitkomst in een krappe markt

Flexwoningen zijn tijdelijke woningen die binnen korte tijd kunnen worden gebouwd en gemiddeld zo'n vijftien jaar op een plek kunnen blijven staan. Dankzij aangepaste regels en innovatieve bouwsystemen kunnen ze veel sneller worden gerealiseerd dan reguliere nieuwbouw. Een belangrijk voordeel is dat ze na afloop relatief eenvoudig kunnen worden verplaatst en opnieuw ingezet op een andere locatie.

Voor D66 Amsterdam zijn flexwoningen een snel en noodzakelijk antwoord voor mensen die nú dringend een woning nodig hebben – jongeren, alleenstaanden, statushouders of andere spoedzoekers zoals gescheiden mensen. Tegelijkertijd zijn flexwoningen nadrukkelijk geen

structurele oplossing voor de woningnood. Ze mogen niet ten koste gaan van plekken die bedoeld zijn voor permanente woningbouw: daarvoor zijn de investeringen simpelweg te hoog. Flexwoningen zijn dus aanvullend en bedoeld als tijdelijke verlichting van de druk op de woningmarkt. D66 wil dat tenminste de 2.500 – 3.000 flexwoningen die met financiële ondersteuning van het Rijk kunnen worden gerealiseerd, snel worden neergezet. De eerste 1.000 zijn nu gerealiseerd en er moet vaart worden gezet achter de andere 1.500 – 2.000 flexwoningen. Uitdagingen zijn daarbij het vinden van geschikte locaties, het rondkrijgen van de businesscase en de beeldvorming bij omwonenden.

Meer koopwoningen van €400.000 – €600.000

We willen met ontwikkelaars afspraken maken om meer koopwoningen te bouwen in het segment van €400.000 tot €600.000. Deze woningen worden nu nauwelijks gebouwd terwijl aan dit type woningen grote behoefte is.

Wooncoöperaties: samen bouwen, samen wonen

D66 maakt zich sterk voor meer betaalbare, collectieve woonvormen waar bewoners zelf zeggenschap hebben over ontwerp, beheer en onderhoud: de wooncoöperaties. Mede op initiatief van D66 heeft de gemeente hier actief instrumenten voor ter beschikking gesteld. Zo is een Stimuleringslening wooncoöperaties ingevoerd waarmee groepen bewoners in de plan- en bouwfase kunnen lenen. Daarnaast is er een gemeentelijk leenfonds waarmee wooncoöperaties tegen marktconforme voorwaarden geld kunnen lenen om het financieringsgat te dichten. De gemeente biedt ook specifieke kavels voor wooncoöperaties om op te bouwen. D66 wil dit verder stimuleren en wooncoöperaties op grotere schaal mogelijk maken.

1.12. Bouwen op het water

Amsterdam is omgeven door water, en juist daar ligt onbenutte bouwruimte. D66 ziet kansen in drijvende woonwijken. Deze kunnen duurzaam worden gebouwd, bijvoorbeeld in hout of met circulaire materialen, en zo bijdragen aan extra woningaanbod zonder schaarse bouwgrond te gebruiken. We benutten het water als kans, niet als beperking.

1.13. Slim verdichten: bouwen aan een leefbare groene stad

D66 vindt het essentieel om te verdichten zonder daarbij de menselijke maat en leefkwaliteit uit het oog te verliezen. Dit kan bereikt worden door slimme ingrepen zoals optoppen, aanbouwen en sloop-nieuwbouw, waarbij aandacht voor stedenbouw, architectuur, groen en bewonersparticipatie centraal staat.

Optoppen en aanbouwen als kansrijke strategieën

Veel naoorlogse strokenbouw in Amsterdam leent zich uitstekend voor optoppen en aanbouwen. Door een extra laag toe te voegen of de kopse kanten uit te breiden, kunnen we het woningaanbod vergroten zonder extra grond te gebruiken. Deze aanpak is niet alleen ruimte-efficiënt, maar ook kosteneffectief en duurzaam. Het gebruik van lichte materialen zoals hout maakt

optoppen technisch haalbaar en vermindert de belasting op de constructie. Om optoppen en aanbouwen te stimuleren vereenvoudigen we de regels zodat het makkelijker wordt om deze vorm van bouwen op grotere schaal toe te passen.

Sloop-nieuwbouw en renovatie met de buurt

Bij sloop-nieuwbouw en renovatieprojecten vindt D66 het van belang dat bewoners centraal staan in het proces. Dit betekent dat de bewoners van begin tot eind actief worden betrokken: meepraten én beslissen. Ook over hoe een buurt eruit komt te zien. Met de corporaties is afgesproken dat het totaal aantal gesloopte sociale huurwoningen wordt gecompenseerd. Verder moet er wat D66 betreft worden gezorgd voor een terugkeergarantie in de buurt, een woningaanbod dat aansluit bij de veranderende gezinssamenstelling en zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen. Daarbij moet er nadrukkelijk worden gekeken naar het voorzieningenniveau in de buurt, zoals winkels en sociaal-culturele en medische voorzieningen. In de directe omgeving van de woning is royaal en kwalitatief goed groen onontbeerlijk. Dat draagt niet alleen bij aan het welzijn van bewoners, maar ook aan klimaatadaptatie.

Aandacht voor de hele buurt

Bij gebiedsontwikkeling vindt D66 het belangrijk om ook oog te hebben voor de omliggende buurten. In sommige buurten voelen bewoners zich vergeten omdat hun woningen niet worden meegenomen in renovatie- of nieuwbouwplannen. Als er nieuwe woningen verrijzen terwijl de burens in oude woningen met schimmel, tocht en achterstallig onderhoud zitten, is het te begrijpen dat het leidt tot frustratie en vervreemding. Een integrale aanpak waarbij alle bewoners worden betrokken en profiteren van de ontwikkelingen is daarom cruciaal voor een inclusieve stad.

Mooi voorbeeld van verdichting

Een mooi voorbeeld van verdichting met aandacht voor de menselijke maat, is het Middengebied van de Kolenkitbuurt. Daar heeft een woningcorporatie samen met bewoners en op basis van een doordacht stedenbouwkundig plan, het aantal woningen verdubbeld. Hier zijn ruim 700 nieuwe woningen gerealiseerd, variërend in grootte en segment en met behoud van groen. Het is een buurt geworden met autoluwe straten, groene hoven en een mix van woningtypen. Ook door de toegepaste architectuur is het een buurt geworden waar de bewoners trots op kunnen zijn.

1.14. Stadsdeelvoorrang

D66 wil dat Amsterdammers in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. Daarom steunen we stadsdeelvoorrang bij nieuwbouwprojecten in Zuidoost, Nieuw-West en Noord. Bij deze voorrang wordt 25% van de woningen in een nieuwbouwproject bij de eerste verhuur gereserveerd voor bewoners uit de wijk die er al langere tijd wonen. Zo krijgen jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, doorstromers die in hun wijk willen blijven, én ouderen of gezinnen die passend willen verhuizen naar een woning in de buurt, meer kans op een woning dichtbij hun sociale netwerk.

1.15. De Raad van Woningzoekenden – D66 geeft woningzoekenden een stem

D66 vindt dat woningzoekenden ook een stem verdienen bij de plannen voor nieuwe woningen. Daarom diende D66 in de gemeenteraad een motie in om een Raad van Woningzoekenden op te zetten. Het college heeft dit overgenomen en startte twee pilots, waarbij woningzoekenden samen met buurtbewoners in een woonraad meedenken over nieuwe bouwprojecten. Zo wordt de stem van woningzoekenden vanaf het begin meegenomen: van het eerste ontwerp tot de uiteindelijke invulling. D66 is er trots op dat Amsterdam hiermee vooroploopt. Want woningen bouwen gaat ook over luisteren naar de mensen die er straks willen wonen.

D66 zet in op:

Forse groei van de woningbouw

- Een groei van de bouw van 7.500 woningen per jaar in 2026 naar 9.000 per jaar in 2030
- De bouw van 125.000 nieuwe woningen tot 2040 met Haven-Stad als motor van de groei
- Een flexibele programmering van 30% sociale huur, 40% middensegment (huur en koop) en 30% vrije sector (huur en koop). De 30% vrije sector is noodzakelijk om de 70% betaalbare woningen te financieren
- Bouwen door verdichting in bestaande wijken en woningbouw aan de randen van de stad
- Leidende principes in de stadsontwikkeling: architectonische kwaliteit, groen, menselijke maat en respect voor (toekomstig) erfgoed

Actief grondbeleid en betere besteding Vereveningsfonds

- Een actief grondbeleid waarbij de gemeente meer grond verwerft en de regie voert
- Het stoppen van het afkomen van het Vereveningsfonds (VEF) voor de algemene middelen
- Opbrengsten woningbouw komen ook ten dienste van bestaande wijken: voor aanpakken schimmelwoningen, verbeteren openbare ruimte, voorzieningen en groen

Versnellen woningbouw

- Een flinke versnelling van de woningbouw door o.a.: aan de voorkant bindende afspraken, parallel en gelijktijdig doorlopen van stappen, verkorten procedures en door innovatie
- 'Gewoon goed' bouwen om de productie aan te jagen én tegelijk oog houden voor kwaliteit

Duurzaam bouwen

- Meer houtbouw als essentiële pijler voor een duurzaam en gezond Amsterdam
- Meer bouwen op het water voor duurzame drijvende woonwijken

Het bouwen van passende woningen

- Bouwen voor beweging op de woningmarkt: voor ouderen, gezinnen en middeninkomens
- Meer kamers met gemeenschappelijke ruimten ten eerste voor studenten maar ook voor anderen die dat willen (werkende jongeren, ouderen)
- Meer driekamerwoningen van 55 – 75 m²
- Meer flexwoningen als noodzakelijk antwoord op de wooncrisis

- **Meer ruimte voor wooncoöperaties**
- **Meer koopwoningen van €400.000 – €600.000**

Slim verdichten samen met bewoners

- **Slim verdichten door optoppen, aanbouwen en sloop-nieuwbouw met aandacht voor de menselijke maat, stedenbouw, architectuur en royaal en kwalitatief goed groen in de directe omgeving**
- **Bij sloop-nieuwbouw praten de bewoners mee én beslissen mee**
- **Bij gebiedsontwikkeling profiteren de bewoners in de bestaande omliggende buurten mee**
- **Stadsdeelvoorrang voor een deel van de woningen in Zuidoost, Nieuw-West en Noord zodat men in de eigen buurt kan blijven wonen**
- **Een Raad van Woningzoekenden die woningzoekenden als toekomstige bewoners een stem geeft**

2. Een betaalbare woning in een gemengde stad

2.1. Betaalbaar wonen voor iedereen

Veel Amsterdammers ervaren stress door hoge woonlasten, wat hun dagelijks leven, gezondheid en sociale relaties beïnvloedt. D66 wil dat niemand in armoede belandt door te hoge woonlasten. Daarom zet D66 zich in voor woonlasten die passen bij de financiële situatie van elk huishouden. We zetten met kracht de succesvolle aanpak van vroegsignalering voort en streven naar het voorkomen van huisuitzettingen. En we maken ons hard voor een gemengde stad waarin iedereen – ongeacht inkomen – in principe in elk gebied van de stad kan wonen.

2.2. Wat is betaalbaar wonen?

In Nederland en dus ook in Amsterdam, geldt in 2025 voor sociale huur een maximale huurprijs van €900,07 per maand. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een inkomen tot €49.669 (eenpersoonshuishouden) en €54.847 (meerpersoonshuishouden). Tegelijkertijd is er een groeiende groep mensen – zoals leraren, verpleegkundigen, agenten en jonge starters – die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om in de vrije sector te huren of te kopen. Voor deze middeninkomens is een betaalbare huurwoning een woning met een middenhuur die ligt tussen de €900,07 en €1.185 (bestaande bouw) of €1.303 (nieuwbouw) per maand of een koopwoning van maximaal €450.000 (bovengrens Nationale Hypotheekgarantie).

2.3. Voor een gemengde en toegankelijke stad

Amsterdam is een stad waar mensen van alle achtergronden samenleven. Die sociale mix is waardevol én uniek in vergelijking met andere wereldsteden zoals Londen en Parijs. D66 wil die gemengde stad behouden en versterken. Maar de druk op de woningmarkt is groot. In sommige buurten neemt het aantal betaalbare huurwoningen af, en veel woningen zijn onbetaalbaar geworden voor mensen met een laag of middeninkomen. D66 maakt zich sterk voor een gemengd woningaanbod in heel Amsterdam. We willen voorkomen dat delen van de stad onbereikbaar worden voor mensen met lagere of middeninkomens, maar ook dat er wijken ontstaan zonder bewoners met een hoger inkomen. Tegelijkertijd erkennen we dat niet elke wijk een exacte afspiegeling hoeft te zijn van het gemiddelde woningaanbod in de stad. De stad is historisch gegroeid, en dat vraagt om maatwerk – denk bijvoorbeeld aan de binnenstad.

Beschermen van de gemengde stad

Woningcorporaties hebben in Amsterdam een grote opgave. Zij moeten van alle steden de meeste woningen verduurzamen (E-F-G-labels aanpakken) én hebben de grootste bouwopgave. Tegelijkertijd stijgen de kosten voor bouw en rente, terwijl steun vanuit het Rijk uitblijft. Daardoor zijn corporaties deels afhankelijk van verkoop om te kunnen investeren – ook in verduurzaming. Om menging te behouden, moet er slim worden omgegaan met verkoop. Corporaties hebben al veel

woningen in gebieden met weinig betaalbare huur uit de ‘verkoopvijver’ gehaald. Door verkoop goed af te wegen kunnen we sociale huur én (toekomstige) middenhuur beter beschermen. D66 wil vasthouden aan bestaande afspraken met corporaties en huurders over bescherming van sociale huur in nieuwbouw- en transformatiegebieden. We beschermen de voorraad via twee invalshoeken:

- Gebieden waar de sociale huurvoorraad onder druk staat;
- Ultra-schaarse woningen, zoals grote woningen (>100 m²) en rolstoelwoningen.

In de gebieden waar het aandeel sociale huurwoningen van corporaties ≤30% is (o.a. Centrum-West, Oud-Zuid, De Pijp/Rivierenbuurt), geldt de regel: geen verkoop tenzij. Daar is de verkoop alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan. In deze gebieden blijft het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk. D66 stimuleert toevoeging van sociale- of middenhuur door bijvoorbeeld leegstaande winkels om te bouwen tot woningen, bergingen te transformeren of etages op te toppen. In gebieden met een sociaal aandeel tussen 31% en 40% (Watergraafsmeer, Slotervaart, Bos en Lommer) is beperkte verkoop mogelijk, zolang het aantal sociale huurwoningen niet afneemt. In gebieden met meer dan 40% sociale huurwoningen (zoals Zuidoost, Noord en delen van Nieuw-West, Oost en West) is verkoop toegestaan en soms ook wenselijk vanuit volkshuisvestelijk opzicht.

Middenhuur als alternatief voor verkoop

D66 ziet als alternatief voor verkoop in gebieden met meer dan 30% sociale huur, het omzetten van sociale huurwoningen naar middenhuur wanneer verkoop wordt overwogen. Door een versoepeling van Europese regels voor middenhuur kunnen woningcorporaties – zoals het er nu uit ziet – straks makkelijker switchen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning. Dat biedt nieuwe kansen om mensen met een middeninkomen een betaalbare woning in de stad te bieden.

Evenwichtige wijken

In buurten met meer dan 50% sociale huur zien we vaak ook een opeenstapeling van problemen: armoede, werkloosheid en minder kansen voor kinderen om op te groeien in een stimulerende omgeving. Dat moeten we doorbreken. Daarom vindt D66 dat naast het streven naar minimaal 30% sociale huur in nieuwbouw, er ook grenzen moeten zijn aan het aandeel sociale huur in bestaande wijken. Een evenwichtige wijk betekent wat ons betreft: niet meer dan 50% sociale huurwoningen. Dat kan op verschillende manieren worden bereikt. Door middel van verdichting – het toevoegen van nieuwe woningen in de middenhuur, vrije sector of koop – en woningen kunnen in voorkomende gevallen worden omgezet van sociale huur naar middenhuur. Zo slaan we twee vliegen in één klap: we creëren kansen voor mensen met een middeninkomen én er ontstaat meer ruimte om te investeren in nieuwe huurwoningen en verduurzaming.

2.4. Betaalbare huurwoningen

Corporaties

D66 wil een flinke toename van het aantal betaalbare huurwoningen in bezit van woningcorporaties. Met corporaties kunnen we goede afspraken maken over langdurige betaalbaarheid en toewijzing. Corporaties zijn allereerst in charge voor het realiseren van sociale huurwoningen, maar daarnaast ook steeds meer voor de middeldure huurwoningen. Nu de EU-regels op termijn worden versoepeld

kunnen corporaties straks - net als voor sociale huurwoningen - ook voor middenhuurwoningen goedkoper lenen.

D66 ziet het zorgen voor betaalbare woningen als een verantwoordelijkheid van de overheid.

Daarom wil D66 dat het Rijk meer middelen beschikbaar stelt zodat corporaties meer kunnen investeren in het bouwen, renoveren en verduurzamen van betaalbare huurwoningen. Dat betekent ook dat corporaties niet noodgedwongen tot verkoop moeten overgaan maar alleen verkopen als dat volkshuisvestelijk is gewenst (bijvoorbeeld voor de menging van buurten met veel sociale huur).

Ook zet D66 zich in om bij de Rijksoverheid de winstbelasting (ATAD) voor corporaties van tafel te krijgen. Corporaties zijn geen beursgenoteerde bedrijven maar bedienen de publieke zaak.

Winstbelasting is daarom niet van toepassing op corporaties. Die miljoenen kunnen beter worden ingezet voor de woningbouw en verduurzaming.

Institutionele beleggers

Institutionele beleggers blijven van groot belang voor de middeldure huurmarkt. Dankzij hun lange-termijnvisie en ruime kapitaal kunnen zij de bouw van nieuwe middenhuurwoningen mogelijk maken en het aanbod duurzaam vergroten. Pensioenfondsen en andere institutionele partijen hebben de afgelopen jaren aanzienlijk bijgedragen door miljarden te investeren in middenhuurprojecten, waarmee zij een belangrijke motor vormen achter de uitbreiding van het aantal betaalbare huurwoningen.

2.5. Eerlijke huur

Te veel mensen zijn genoodzaakt om een woning te huren die eigenlijk te duur voor hen is.

Simpelweg omdat er geen betaalbaar alternatief beschikbaar is. Uit het onderzoek *Wonen in Amsterdam* (WiA 2023) blijkt dat maar liefst 54% van de huurders woont in een woning die te duur is gezien hun inkomen. Andersom – mensen met een hoog inkomen in een goedkope woning – komt juist veel minder vaak voor. 6% van de sociale huurwoningen wordt bewoond door mensen met een hoog inkomen. En 12% van de sociale huurders heeft een middeninkomen.

D66 voert nadrukkelijk geen beleid om mensen uit hun woning te duwen zodra ze wat meer gaan verdienen. Want waar zouden zij naartoe moeten? De middenhuurmarkt is krap, betaalbare koopwoningen zijn schaars. Bovendien zijn mensen vaak diep geworteld in hun buurt. Het is hún thuis. D66 vindt het wel logisch en rechtvaardig dat deze huurders meer gaan betalen. De overheid heeft hiervoor al ruimte gecreëerd, met de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging. Waardoor mensen die er financieel op vooruit zijn gegaan meer huur gaan betalen. De extra middelen gaan rechtstreeks naar investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en renovatie. Dat is winst voor de hele stad. Dat neemt niet weg dat we als de wieweerga moeten zorgen een alternatief. Zodat mensen die dat willen ook kúnnen verhuizen naar de middenhuur of betaalbare koop. Daar zet D66 vol op in.

D66 zet in op:

- **Woonlasten die passen bij de financiële situatie van het huishouden**
- **Voorzetting van de succesvolle aanpak van het voorkomen van huisuitzettingen**

- Een gemengde stad waar iedereen - ongeacht inkomen - in principe in elk gebied van de stad kan wonen
- Het vasthouden aan de bestaande afspraken over bescherming van de sociale voorraad
- In gebieden met 30% sociale huur of minder: geen verkoop, tenzij
- Evenwichtige wijken: naast een grens van minimaal 30% sociale huur ook een grens van maximaal 50% sociale huur
- Als mogelijk alternatief voor verkoop in gebieden met meer dan 30% sociale huur: omzetting van sociale huur naar middenhuur
- Huurders die structureel meer zijn gaan verdienen willen we niet uit hun sociale huurwoning duwen. Wel vinden we het logisch en rechtvaardig dat deze huurders meer huur gaan betalen
- Meer betaalbare huurwoningen door corporaties (sociaal en middenhuur) en institutionele beleggers (middenhuur)
- Snel meer woningen in het middensegment zodat mensen een alternatief hebben om uit de sociale sector te verhuizen

3. Passend wonen in Mokum

Een woning is méér dan een stapel bakstenen—het is de plek waar je je leven opbouwt. Maar wat als dat niet meer past? Wat als de woning waar je ooit vol energie je eerste stappen zette nu te krap is voor je gezin? Of als je, nu de kinderen uit huis zijn, liever kleiner en comfortabeler wilt wonen, maar nergens heen kunt? En wat als je al jaren in de wachtrij staat om überhaupt in Amsterdam te kunnen wonen? De woningmarkt zit muurvast. Een vastgelopen woningmarkt belemmert mensen in hun vrijheid en levenskeuzes. Het is voor D66 essentieel dat mensen zoveel mogelijk kunnen wonen zoals zij dat willen - op het juiste moment, op de juiste plek.

Hoe pakt D66 dat aan?

3.1. Woningdelen: meer kansen voor jongeren

Voor veel jonge Amsterdammers is woningdelen de enige manier om betaalbaar in de stad te wonen. Het gaat vaak om verkamerde woningen, waarbij iedere bewoner zijn eigen huurcontract heeft. De afgelopen jaren zijn de regels hiervoor steeds strenger geworden, met wijkplafonds en vergunningseisen. Daardoor moesten sommige woningdelers zelfs verhuizen toen hun situatie opeens niet meer was toegestaan. D66 vindt dat woningdelen juist ruimte moet krijgen. Dankzij D66 zijn er vanaf 1 januari 2025 bijna zesduizend extra vergunningen beschikbaar gekomen om met z'n drieën een woning te delen, bovenop de bestaande 13.000. Daarmee groeit de kans voor jongeren en starters om een kamer te vinden aanzienlijk. Toch zijn we er nog niet. Nu mag woningdelen zonder vergunning slechts met twee volwassenen, terwijl veel huizen geschikt zijn voor drie bewoners of meer. D66 wil dat het delen van een woning met drie volwassenen weer wordt toegestaan, zonder vergunning en zonder dat dit leidt tot omzetting naar onzelfstandige woningen. Zo maken we woningdelen eenvoudiger, eerlijker en vooral betaalbaarder – en geven we duizenden Amsterdammers meer kans op een thuis in de stad.

3.2. Wonen dat wél past – D66 brengt de woningmarkt in beweging

De wooncrisis raakt iedereen – jong én oud. Om de wooncrisis te doorbreken wil D66 de doorstroming op de woningmarkt krachtig aanjagen. Daarom hebben wij het initiatiefvoorstel *'Passend Wonen in Mokum'* en de moties *'Verbeter de verhuisregelingen'* en *'De doorstroming stukt'* ingediend. Dit heeft geleid tot gerichte stappen om de doorstroming vlot te trekken: het doorstroomoffensief. Want elke verhuizing kan een hele keten in beweging zetten: als een oudere naar een passende woning verhuist, komt er een woning vrij, waar een gezin uit een te klein huis in kan trekken. Zo ontstaat ruimte voor een nieuwe sociale huurder.

Met het doorstroomoffensief zorgen we voor meer maatwerk, meer tempo en meer samenwerking. We breiden de inzet van doorstroomcoaches uit, verbeteren verhuisregelingen en introduceren een

nieuwe verhuiskostenvergoeding. We kijken naar de héle woningmarkt: van sociale huur tot middenhuur en koop, en we werken samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties én de regio. Ook in de nieuwbouw sturen we gericht op woningen die doorstroming stimuleren, vooral voor ouderen.

Uitbreiding verhuisregeling

We breiden de verhuisregeling Van Groot naar Beter verder uit. Mensen die nu ruim wonen maar toe zijn aan een kleinere woning, krijgen voorrang bij het zoeken van een nieuwe plek én mogen hun huidige, vaak lage huur meenemen. Ook krijgen zij een verhuiskostenvergoeding. De regeling maken we toegankelijker voor meer mensen: niet alleen woningen vanaf 70 m² met vier kamers tellen mee – ook kleinere woningen komen in aanmerking. (Zie ook hoofdstuk 5).

Meer mensen een verhuiskostenvergoeding

Voor mensen die niet helemaal voldoen aan de voorwaarden voor de verhuiskostenvergoeding van Van Groot naar Beter, is de subsidieregeling Passend Wonen in het leven geroepen. Daarmee krijgen meer mensen een steuntje in de rug met een verhuiskostenvergoeding – óók als men verhuist naar de middenhuur, de koopsector of buiten de stad, of wie gaat samenwonen of verhuist naar een wooncoöperatie of woongroep. Om zoveel mogelijk Amsterdammers te bereiken is goede communicatie essentieel.

3.3. Voorrang bij doorstroming naar middenhuur, vrije sector huur en koop

D66 juicht het toe dat er door Amsterdamse corporaties steeds meer stappen worden gezet om hun huurders met een midden- of hoger inkomen, voorrang te geven bij woonvormen die hen een volgende stap in het wonen kunnen bieden. Zo krijgen huurders die een sociale woning achterlaten voorrang bij het huren van een middenhuur- of vrije sectorwoning. Ook bij de verkoop van woningen hanteren corporaties voorrangsregelingen: sociale huurders mogen als eersten reageren op nieuwbouwkooptoningen of op bestaande corporatiewoningen die te koop worden aangeboden. Daarnaast bestaan er gemeentelijke afspraken dat minimaal 50% van de nieuw gebouwde middenhuurwoningen wordt toegewezen aan doorstromers uit de sociale huur. Deze regelingen zorgen ervoor dat sociale huurwoningen vrijkomen voor nieuwe woningzoekenden.

3.4. Woningruil: meer ruimte voor woongeluk

D66 wil dat mensen kunnen wonen op een plek die past bij hun leven. Soms is dat al dichtbij: burens of wijkgenoten die hun woningen willen ruilen, omdat de woning van de ander nét beter aansluit bij hun wensen of gezinssituatie. Woningruil is een eenvoudige en kansrijke manier om het woonplezier te vergroten — zonder dat er een nieuwe woning gebouwd hoeft te worden. Toch blijkt het in de praktijk vaak lastig om woningruil te realiseren, door uiteenlopende regels en procedures. Dat moet anders.

D66 ziet al langer de kracht van woningruil en heeft het initiatief genomen om dit eenvoudiger en toegankelijker te maken. Want waarom moeilijk doen als het ook makkelijk kan? Dankzij D66 werken

woningcorporaties aan één heldere, gezamenlijke aanpak voor woningruil. Regels worden geharmoniseerd en onnodige belemmeringen verdwijnen. Ook starten er lokale pilots om nieuwe manieren van woningruil in de praktijk te testen en verbeteren. Zo kan woningruil zorgen voor een goed passend huis en daarmee aan meer woongeluk.

3.5. Verhuur een kamer!

In een stad waar de woningnood zo nijpend is, willen we elke vierkante meter benutten voor wat echt telt: een thuis. D66 wil dat iedereen, of je nu huurt of in een eigen huis woont, een kamer mag verhuren zonder consequenties voor uitkering, belasting, toeslagen, huur of hypotheek. Daarom zet D66 vol in op het stimuleren van hospitaverhuur – een eigentijdse herwaardering van een eeuwenoude woonvorm.

Meer woonruimte, minder regels: hospitaverhuur als kans

Hospitaverhuur betekent dat je een kamer in je woning verhuurt aan een ander, zonder dat je een huishouden met diegene vormt. Deze manier van samenwonen biedt niet alleen betaalbare woonruimte voor studenten, starters of mensen in een kwetsbare situatie – het voorkomt eenzaamheid en brengt sociale verbinding en extra inkomsten voor jou als hospita. Alleen al in Amsterdam zouden duizenden mensen geholpen kunnen worden met een kamer bij een hospita. D66 wil dat landelijke wet- en regelgeving verder wordt versoepeld om hospitaverhuur écht makkelijk en aantrekkelijk te maken. Want nog te vaak lopen potentiële hospita's vast. Hypotheekverstrekkers geven geen toestemming, of men is bang voor de financiële consequenties (zoals de kostendelersnorm). Veel hospitaverhuurders zijn terughoudend om een huurder voor onbepaalde tijd in huis te nemen. D66 maakt zich sterk voor de volgende maatregelen:

- Afschaffen van de kostendelersnorm
- Hypotheekvoorwaarden die standaard ruimte bieden voor hospitaverhuur
- Een specifiek huurcontract voor bepaalde duur voor hospitaverhuur met mogelijkheid tot verlenging
- Hoofdhuurders (ook in sociale huurwoningen) die zonder nadelige gevolgen hospita kunnen worden – met eerlijke huurprijzen en duidelijke regels

D66 zet in op:

- **Het benutten van iedere vierkante meter in een stad waar de woningnood zo nijpend is**
- **Meer ruimte voor woningdelen: o.a. door het delen van een woning door drie volwassenen zonder vergunning en omzetting weer mogelijk te maken**
- **Het aanjagen van de doorstroming door o.a.:**
 - **Uitbreiding regeling van Groot naar Beter**
 - **Nieuwe subsidieregeling: meer mensen krijgen een verhuiskostenvergoeding**
 - **Voorrang bij doorstroming uit sociale huur naar middenhuur, vrije sector en koop**
 - **Meer ruimte voor Woningruil**
- **De mogelijkheid tot verhuren van een kamer in je woning, of je nu huurder of koper bent, zonder financiële consequenties voor eventuele uitkering of toeslagen**

4. Meer woningen voor middeninkomens

4.1. Alle hens aan dek voor de middeninkomens

Voor steeds meer mensen met een middeninkomen – onderwijzers, verpleegkundigen, agenten, jonge gezinnen – is het vinden van een geschikte woning in Amsterdam een onmogelijke opgave geworden. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar komen niet in aanmerking voor een koopwoning of kunnen de torenhoge huren in de vrije sector niet opbrengen. Juist deze groep dreigt tussen wal en schip te vallen. D66 vindt dat onaanvaardbaar. We trekken daarom alle registers open om meer woningen in het middensegment te realiseren.

4.2. Bouw van middenhuurwoningen

D66 zet voor de bouw van middenhuurwoningen in op sterke samenwerking met woningcorporaties en institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen. We maken daarbij afspraken over het structureel beschikbaar houden van woningen voor middeninkomens, ook in de toekomst. Zoals eerder gezegd kunnen corporaties straks door wijziging van de EU-regels, ook middenhuurwoningen realiseren met behulp van goedkope, geborgde leningen. Daardoor ontstaat er een unieke kans om op grotere schaal middenhuurwoningen te bouwen. D66 wil dat corporaties deze ruimte actief benutten en middenhuur onderdeel maken van hun kernopgave. Wij maken daarbij afspraken over langdurige huurzekerheid, betaalbaarheid, maximale huren en instroom vanuit de sociale sector. Het voordeel dat corporaties krijgen door wijziging van de Europese staatssteunregels, is niet van toepassing op Institutionele beleggers. Wel wordt momenteel onderzocht of deze beleggers via de Europese Investeringsbank goedkoper kunnen lenen voor de middenhuur.

Middensegment-plus

Sinds 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur en vallen woningen tot 186 WWS-punten in het middensegment. Voor nieuwbouw in de middenhuur die vóór 1 januari 2028 start, mag tijdelijk 10% extra huur worden gevraagd. In 2025 is daarmee de maximale aanvangshuur voor een nieuwe woning met 186 WWS punten € 1.303,30 per maand. D66 vindt het belangrijk dat er niet alleen kleinere middenhuurwoningen worden gerealiseerd, maar juist ook grotere woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Door de hoge WOZ-waarde in Amsterdam overschrijdt een nieuwbouwwoning van rond de 45 m² al snel de grens van 186 punten. Daarmee komt die woning in de vrije sector terecht en kan er een dure huur worden gevraagd. Om te voorkomen dat (iets) grotere woningen direct in de dure vrije sector komen, onderzoeken wij een uitbreiding van het middensegment met huren even boven de grens van de middenhuur, het zogenaamde middensegment-plus.

4.3. Een eerlijke kans op een koopwoning in Amsterdam

Voor veel Amsterdammers is het kopen van een woning onbereikbaar geworden. De woningprijzen zijn te hoog, vooral voor starters en middeninkomens. Zonder hulp van ouders – die gemiddeld

€60.000 bijdragen (CBS, 2024) – is kopen vaak onmogelijk. Dat maakt de woningmarkt oneerlijk en vergroot de ongelijkheid.

D66 wil daar verandering in brengen met betaalbare koopopties, zodat ook mensen zonder vermogende ouders een woning kunnen kopen. We hebben het dan over woningen onder de NHG-grens, woningen met erfpachtconstructies, en koopprojecten via wooncoöperaties. Ook stimuleren we woonvormen waar starters gezamenlijk een gebouw ontwikkelen of delen. Deze vormen maken kopen weer haalbaar voor wie nu te vaak kansloos is op de markt.

Opkoopbescherming en woonplicht

D66 heeft zich sterk gemaakt voor de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht, die voorkomt dat beleggers betaalbare koopwoningen opkopen om ze duur te verhuren. Kopers moeten hun woning zelf bewonen voor tenminste vier jaar. In Amsterdam geldt deze bescherming sinds 2022 en geldt voor woningen met een WOZ-waarde in 2025 van €623.000. Zo blijft dit deel van de koopmarkt beter bereikbaar voor starters en middeninkomens. Dit bevordert gemengde buurten, versterkt de betrokkenheid van bewoners en gaat speculatie tegen. D66 zet in op uitbreiding van de zelfbewoningsplicht en strikte handhaving van de opkoopbescherming.

Kopen met KoopStart

KoopStart is een regeling voor mensen met een middeninkomen waarbij je een woning koopt met korting op de marktwaarde. Hierdoor zijn de maandlasten lager en wordt de woning bereikbaar voor een grotere groep Amsterdammers. Het gaat om woningen die worden verkocht door ontwikkelaars met een KoopStart-licentie, onder speciale erfpachtvoorwaarden, en met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor een bedrag van maximaal €450.000 (prijsspeil 2025). Bij verkoop wordt de korting terugbetaald en deel je eventuele waardeinstijging of -daling met de ontwikkelaar. Zo blijft de woning ook voor de volgende koper betaalbaar.

D66 wil dat de gemeente deze regeling grootschalig inzet, met voorrang voor leraren, agenten en zorgmedewerkers. Inmiddels is er in Amsterdam een proef gestart met 'KoopStart' in Zuidoost, waarbij de helft is bestemd is voor de cruciale beroepen. Dankzij het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, dat vanaf eind 2025 actief is, wordt het kopen met KoopStart nog toegankelijker voor mensen met een jaarinkomen tot €89.821 (prijsspeil 2025).

D66 zet in op:

- **De groei van woningen in de middenhuur door corporaties en institutionele beleggers**
- **Middenhuur onderdeel maken van de kernopgave van corporaties**
- **Afspraken over het structureel beschikbaar houden van middensegmentwoningen**
- **Meer woningen in het middensegment-plus segment**
- **Voorrang voor uitstromers uit de sociale huur voor woningen in het middensegment (huur en koop)**
- **Minder afhankelijkheid van ouderlijke hulp en meer kansengelijkheid op de koopmarkt.**
- **Een stevige impuls voor betaalbare koopwoningen in Amsterdam**
- **Schaalvergroting van KoopStart, met gemeentelijke steun en regie**

5. Huisvesting doelgroepen

5.1. Studenten

5.1.1. D66 kiest prominent voor studentenhuisvesting

Amsterdam is een stad van kennis, vooruitgang en diversiteit. Studenten zijn daarin onmisbaar. Ze brengen levendigheid, innovatie en energie. De woningnood treft studenten keihard: huren rijzen de pan uit, het aanbod blijft ver achter, en structurele oplossingen worden te vaak vooruitgeschoven. Op kamers gaan is allang geen vanzelfsprekendheid meer, maar een dure luxe. Studeren én zelfstandig wonen? Vaak alleen haalbaar als je ouders dat kunnen betalen. Zo groeit de ongelijkheid — en verliest Amsterdam talent.

5.1.2. Bouw studentenkamers!

D66 vindt het hoog tijd om weer studentenkamers te bouwen. Geen dure studio's waar jongeren niet om vragen, maar betaalbare kamers waar studenten samenwonen, elkaar ontmoeten en eenzaamheid minder kans krijgt. Studio's zijn niet alleen duurder om te bouwen, ze passen vaak ook helemaal niet bij wat studenten willen. Toch blijven ze verrijzen, vooral omdat er een hogere huur kan worden gevraagd en die huur kan worden gecompenseerd door de huurtoeslag (voor kamers is vooralsnog geen huurtoeslag mogelijk). D66 wil zorgen dat er weer gewoon kamers worden gebouwd. Kamers zijn veel goedkoper te realiseren (gemiddeld 21% goedkoper dan studio's, zie brief van ministerie van BZK van 7 mei 2024) en in dezelfde ruimte kunnen meer kamers worden gerealiseerd dan studio's. Hierover maken we afspraken met corporaties (zoals DUWO), SSH Student Housing, projectontwikkelaars en onderwijsinstellingen.

Kamerdelen voor internationale studenten

In veel andere landen, zoals de Verenigde Staten, zijn studenten gewend om een kamer te delen. Waarom bieden we internationale studenten in Nederland dan niet standaard de mogelijkheid om samen een kamer te bewonen? Door kamers geschikt te maken voor meerdere internationale studenten, creëren we sneller meer betaalbare plekken en stimuleren we ontmoeting en saamhorigheid onder studenten.

5.1.3. Wat gaan we doen voor studenten?

- *Betaalbare, passende woonruimte*
 - We bouwen tenminste 7.500 studentenwoningen in en om Amsterdam
 - We zetten daarbij vol in op compacte, duurzame en betaalbare woonvormen (kamers) met gedeelde voorzieningen en ruimte voor ontmoeting.
 - We kiezen doorbraaklocaties zoals bij de RAI en het AMC, waar in één keer veel nieuwe studentenwoningen kunnen worden gerealiseerd
 - We maken afspraken met onderwijsinstellingen over het huisvesten van internationale studenten
 - We willen woningdelen met drie volwassenen weer toestaan, zonder vergunning en zonder dat dit leidt tot omzetting naar onzelfstandige woningen.
- *Structureel bouwen, met een helder doel*

- In elk gebiedsplan wordt ruimte gemaakt voor studentenkamers, met heldere nieuwbouwdoelen.
- We sluiten een stevig Convenant Studentenhuisvesting met onderwijsinstellingen, woningcorporaties en andere studentenhuisvesters.
- Flexwoningen zijn zeer welkom, maar mogen geen vervanging zijn voor permanente oplossingen.
- *Bescherming tegen uitbuiting*
 - Huisjesmelkers worden aangepakt.
 - We versterken juridische steunpunten als Stichting !WOON en het Juridisch Loket.
- *Studenten hebben een stem*
 - Studenten worden structureel betrokken bij het woonbeleid.

D66 zet kortom in op:

- **Tenminste 7.500 studentenwoningen bijbouwen tot 2040**
- **Studentenkamers met gemeenschappelijke ruimten bouwen i.p.v. studio's**
- **Meer woningdelen voor studenten**
- **Kamerdelen voor internationale studenten**
- **Meer flexwoningen maar niet ter vervanging van permanente oplossingen**
- **Betere bescherming tegen uitbuiting**
- **Het structureel betrekken van studenten bij het woonbeleid**

5.2. Jongeren

5.2.1. Jong en klem op de woningmarkt

Steeds meer jongeren in Amsterdam wonen noodgedwongen langer thuis. Niet omdat ze dat willen, maar omdat betaalbare woonruimte simpelweg onvindbaar is. Starters met een opleiding, baan of maatschappelijke bijdrage hebben grote moeite om hun eerste eigen plek te vinden. De wachttijden zijn lang, de huren hoog, en het aanbod van kleine, betaalbare woningen is schaars. Voor D66 is het duidelijk: jongeren verdienen ruimte om zelfstandig te wonen, hun leven op te bouwen en bij te dragen aan een bruisende, diverse stad.

Daarom investeren we in jongerenwoningen – als opstap naar de woningmarkt én als stap naar zelfstandigheid.

Jongerenwoningen: een eerlijke start

Voor jongeren van 18 tot en met 27 jaar bestaat de mogelijkheid om een woning te huren met een zogenaamd jongerencontract: een tijdelijke huurovereenkomst van vijf jaar met in bepaalde gevallen de mogelijkheid van een verlenging van twee jaar. Na afloop komt de woning vrij voor een nieuwe jongere. Zo blijft er een continue doorstroom van starterswoningen in de stad. Deze woningen zijn compact – tot maximaal 40 m² binnen de Ring A10 en tot maximaal 50 m² daarbuiten. Om diversiteit en spreiding in de stad te bevorderen, streven we naar een evenwichtige verdeling van jongerenwoningen over Amsterdam.

Een tijdelijk contract mag geen bron van stress zijn. Daarom is mede door de inzet van D66, de mogelijke verlenging van het jongerencontract nu duidelijk en rechtvaardig geregeld. Huurders met

een jongerencontract die na vijf jaar nog geen woning hebben gevonden en nog een inkomen hebben waarbij ze afhankelijk zijn van de sociale huur, kunnen - mits zij aantoonbaar voldoende hebben gezocht - hun contract met twee jaar verlengen. Zij krijgen bovendien tien extra zoekpunten, waarmee hun kansen op een andere woning stijgen. Dat geeft lucht, zekerheid en tijd. En voorkomt dat jongeren onnodig op straat komen te staan.

Meer kansen voor Amsterdamse jongeren op de woningmarkt

D66 vindt het belangrijk dat jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid hun kansen op een woning ten volle benutten. Daarom krijgen zij bij hun 18e een brief van de gemeente met de oproep zich direct in te schrijven bij WoningNet, zodat ze vanaf jonge leeftijd woonpunten kunnen opbouwen. Ook geldt voor een deel van de jongerenwoningen een voorrangsregeling voor jongeren uit Amsterdam. Tegelijk kiest D66 bewust voor een open stad, waar ook jongeren van buiten welkom zijn. Naast het deel dat met voorrang wordt toegewezen aan Amsterdamse jongeren, houden we ruimte voor jonge werkenden en andere jonge talenten die van buiten de stad komen – en die Amsterdam helpen vooruitkomen.

Jongerencontract niet voor iedereen passend – dus maatwerk

Het jongerencontract is niet voor iedereen de juiste oplossing. Uit evaluaties blijkt dat bijvoorbeeld jonge statushouders of jongeren die begeleiding nodig hebben, vaak gebaat zijn bij een meer stabiele woonsituatie. Voor hen blijft de jongerenvoorrang bestaan, maar zonder de tijdelijke contractvorm. D66 staat voor maatwerk en menselijkheid. Ook voor jonge kunstenaars of jonge mensen met beroepen in vitale sectoren zorgen we voor passende afspraken, zodat ook zij in de stad kunnen blijven wonen.

D66 zet in op:

- **Blijvend investeren in jongerenwoningen**
- **Naast de voorrang voor Amsterdamse jongeren ruimte voor jonge werkenden en andere jonge talenten van buiten de stad**
- **Duidelijke en rechtvaardige regels voor verlenging van het jongerencontract**
- **Voorrang voor kwetsbare jongeren zonder dat zij een tijdelijk contract hoeven aan te gaan**

5.3. Ouderen

5.3.1. Wonen zoals je wilt – ook als je ouder wordt

In een stad die met je meegroeit, kun je blijven wonen zoals je hebt geleefd: zelfstandig, verbonden, met keuzevrijheid. Maar die belofte staat onder druk. Te veel ouderen in Amsterdam kunnen geen passende woning vinden waar ze zorgeloos en waardig oud kunnen worden. Ze wonen in een te groot huis dat moeilijk te onderhouden is, waar ze zich eenzaam voelen, en waar goede zorg nauwelijks te organiseren valt. Tegelijk zitten veel jonge mensen klem: zij wonen noodgedwongen bij hun ouders of in een te klein appartement, zonder ruimte om een gezin te stichten. Door het sluiten van verzorgingshuizen zonder volwaardige alternatieven voor senioren, is een gat ontstaan. Een gat dat we nu als samenleving dubbel betalen: in toenemende druk op de zorg én in een vastgelopen woningmarkt.

5.3.2. Ouderen willen zelfstandig wonen

Uit een peiling onder 3.583 thuiswonende 65-plussers, uitgevoerd door onderzoeksbureau Abbi in opdracht van ANBO-PCOB (mei 2025), blijkt dat slechts 8% van de ouderen wil verhuizen naar een verzorgingshuis (als dat er zou zijn) zodra er meer zorg nodig is. De overgrote meerderheid wil zelfstandig blijven wonen – het liefst in een eigen appartement, met een eigen voordeur en zorg op afroep. Of gewoon thuis, met extra ondersteuning.

D66 neemt deze wens serieus. Want vrijheid en zelfstandigheid moeten niet verdwijnen zodra de zorgvraag toeneemt. Maar op dit moment zijn de mogelijkheden in Amsterdam beperkt. Bijna 60% van de corporatiewoningen is ongeschikt voor mensen met mobiliteitsproblemen, en het aantal rolstoeltoegankelijke woningen is veel te klein. D66 wil dit veranderen. Niet met nostalgie naar verzorgingshuizen, maar met vernieuwende woonvormen die recht doen aan de toekomst.

5.3.3. Een passende woning voor ouderen

Veel ouderen zijn bereid kleiner te wonen als dat betekent dat ze kunnen leven in een veilige, zelfstandige woning, omringd door gelijkgestemden én met gemeenschappelijke ruimten. D66 zet daarom volop in op geclusterd wonen: woonvormen waarin privacy en verbondenheid samenkomen. Waar er ruimte is voor een logeerkamer in het complex voor als bijvoorbeeld een (klein)kind komt logeren. In de periode tot 2040 willen we 17.500 geclusterde ouderenwoningen bouwen. We willen cultuursensitief bouwen, dat wil zeggen dat we aandacht hebben voor de verschillende achtergronden van ouderen (zoals van migrantenouderen).

Gebiedsgerichte aanpak

In de nieuwbouw hanteren we een gebiedsgerichte aanpak: per wijk brengen we de behoeften in kaart en stemmen we onze woningbouwopgave daarop af. Elke wijk is anders – en dat vraagt om maatwerk.

Van Hoog naar Laag

Veel ouderen in Amsterdam wonen in sociale huurwoningen op hogere verdiepingen zonder lift. Naarmate de mobiliteit afneemt, kan dat leiden tot een onveilige of onwenselijke woonsituatie. D66 wil dat ouderen in hun eigen buurt kunnen blijven wonen, maar dan in een woning die past bij hun wensen en mogelijkheden. Met de regeling *Van Hoog naar Laag* krijgen 65-plussers voorrang als zij willen verhuizen naar een woning op de begane grond, de eerste verdieping of een woning met lift. De huur van de nieuwe woning blijft gelijk aan die van hun huidige woning. Zo maken we verhuizen haalbaar én betaalbaar. D66 wil deze regeling behouden en waar nodig verbeteren.

Van Groot naar Beter

Veel ouderen wonen in ruime woningen. Deze woningen zijn vaak niet meer passend – ze vragen veel onderhoud, zijn moeilijk bereikbaar of voelen simpelweg te groot. Tegelijkertijd is verhuizen vaak spannend of complex. D66 ondersteunt ouderen die een stap willen zetten naar een meer passende woning. Met de regeling *Van Groot naar Beter* krijgen Amsterdammers, waaronder ouderen, voorrang bij het zoeken naar een kleinere en meer geschikte woning en behouden ze hun huidige (lagere) huurprijs. Ze ontvangen een verhuiskostenvergoeding en door een nieuwe regeling ook als men verhuist naar een woning in de vrije sector, een wooncoöperatie of naar een woning buiten de stad. Zo maken we het voor ouderen aantrekkelijker om te verhuizen, terwijl grote

woningen vrijkomen voor gezinnen. De regeling gold tot voor kort alleen voor mensen die een woning achterlieten van minimaal 70 m² met vier kamers. Mede op initiatief van D66 is de regeling verruimd. Ook woningen van 65 m² met drie kamers kunnen belangrijk zijn voor doorstroming. Wat telt, is of de woning aantrekkelijk is voor een ander huishouden – niet het exacte aantal vierkante meters of kamers. Zo bieden we meer ouderen de kans om de stap te zetten naar een woning die écht bij hen past.

Directe bemiddeling – persoonlijke hulp voor wie het nodig heeft

D66 realiseert zich dat het voor veel ouderen lastig is om zelfstandig via digitale platforms een nieuwe woning te vinden. Daarom maken we directe bemiddeling via woningcorporaties mogelijk. Ouderen kunnen aangeven in welk stadsdeel ze willen wonen, en krijgen vervolgens een concreet woningaanbod. Het weigeren van dit aanbod heeft geen gevolgen voor hun positie op de wachtlijst. Zo bieden we ondersteuning op maat, zonder druk, en helpen we ouderen daadwerkelijk verder.

5.3.4. Zorgzame buurten met een hart

Wonen is meer dan een huis. Het is ook zorg in de buurt, ontmoeting op loopafstand, en voorzieningen om zelfstandig te kunnen blijven leven. Samen met woningcorporaties, zorginstellingen en de gemeente zet D66 zich in voor zorgzame buurten. We ondersteunen initiatieven zoals Lang Leven Thuisflats en woonzorgcirkels, waarin wonen en zorg slim worden gecombineerd. We blijven nieuwe woonvormen ontwikkelen die aansluiten bij de uiteenlopende wensen van ouderen. Ook investeren we in voldoende maatschappelijke voorzieningen in de wijk. Zodat je kunt blijven meedoen – ook als je ouder wordt.

D66 zet in op:

- **Het bouwen van 17.500 geclusterde ouderenwoningen**
- **Meer woningen voor ouderen in de buurt: in bestaande wijken waar nieuwbouw niet of nauwelijks mogelijk is: woningen levensbestendig maken**
- **Een gebiedsgerichte aanpak**
- **Maatregelen die de doorstroom van ouderen naar een passende woning makkelijker maken:**
 - **Persoonlijke hulp**
 - **Mogelijkheid tot directe bemiddeling**
 - **Uitbreiding Van Groot naar Beter**
 - **Vasthouden aan Van Hoog naar Laag**
 - **Meer mensen een verhuiskostenvergoeding**
- **Zorgzame buurten met zorg in de buurt, ontmoeting op loopafstand en voorzieningen om zelfstandig te kunnen blijven leven**
- **Meer Lang Leven Thuisflats en Woonzorgcirkels**

5.4. Gezinnen

5.4.1. Gezinnen maken de stad

Amsterdam moet een stad zijn waar je niet alleen komt om te studeren of werken, maar ook om te blijven – om te wortelen, op te bouwen, een gezin te stichten. Gezinnen zorgen voor verbinding, stabiliteit en toekomst. Ze geven de stad een hartslag. Kinderen groeien hier op tussen verschillende culturen en perspectieven – dat is onze kracht. En juist daarom is het belangrijk dat gezinnen zich kunnen blijven vestigen in Amsterdam.

D66 wil een stad die ruimte maakt voor gezinnen. Een stad met voldoende betaalbare woningen met plek voor opgroeiende kinderen. Dat betekent veilige buurten, goede scholen op loop- of fietsafstand, groen om in te spelen, en een stad waar kinderen zelfstandig kunnen bewegen. Want een stad die ruimte maakt voor gezinnen, is een stad met toekomst. Het bouwen van woningen geschikt voor gezinnen, in allerlei groottes en prijsklassen in huur en in koop, is niet alleen goed voor gemengde wijken en de toekomst van de stad, maar helpt ook voor de doorstroming. De bestaande vaak te krappe woningen die (toekomstige) gezinnen achterlaten komen vrij voor starters. Naast het bouwen voor gezinnen zorgt ook de bouw van ouderenwoningen indirect voor meer woningen voor gezinnen. Als ouderen doorstromen naar een meer passende woonruimte komen hun vaak grotere woningen beschikbaar voor gezinnen.

D66 zet in op:

- **Gezinnen als de basis voor een veerkrachtige stad: zij zorgen voor verbinding, stabiliteit en toekomst**
- **Het kunnen (blijven) wonen van gezinnen in de stad**
- **Meer woningen bouwen die geschikt zijn voor gezinnen in allerlei groottes en prijsklassen (huur en koop). Dat helpt ook voor de doorstroming**
- **Doorstroming van ouderen naar meer passende woonruimte waardoor hun vaak grotere woningen beschikbaar komen voor gezinnen**

5.5. Woningen voor leraren, zorgverleners en politie

We vinden het fundamenteel dat mensen die onze samenleving draaiende houden – leraren, verpleegkundigen, politieagenten – een thuis in onze stad kunnen opbouwen. D66 heeft tijdens de collegeperiode 2014–2018 de basis gelegd voor een voorrangsregeling voor leraren en zorgmedewerkers – later aangevuld met politiefunctionarissen – waarbij zij voorrang krijgen bij sociale en middenhuurwoningen. We blijven dit onverminderd belangrijk vinden. In de Samenwerkingsafspraken 2024 t/m 2027 is afgesproken dat corporaties 300 woningen toewijzen aan deze cruciale beroepen, verdeeld over sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Daarnaast zijn er afspraken dat partijen, zoals IVBN en Vastgoedbelang, zich inspannen om woningen voor de drie beroepsgroepen beschikbaar te stellen. Naast voorrang pleiten wij voor meer contigenten nieuwbouwwoningen voor deze beroepsgroepen, zoals bijvoorbeeld het complex Juf Nienke op IJburg.

D66 zet in op:

- **Meer woningen voor leraren, zorgverleners en politie**
- **Voortzetting en uitbreiding van de voorrangsregeling**
- **Meer contingenten in de nieuwbouw voor de cruciale beroepsgroepen**

5.6. Huisvesting kwetsbare groepen

Niet iedereen kan op eigen kracht een woning vinden of behouden. Voor groepen als dak- en thuislozen, statushouders, mensen uit de GGZ of (jeugd)opvang en ex-gedetineerden, gelden daarom bijzondere eisen voor de toewijzing en vaak ook passende begeleiding. Voor deze doelgroepen worden in Amsterdam afspraken gemaakt met woningcorporaties, zorginstellingen en andere betrokken partners. Bij de huisvesting van kwetsbare groepen is het essentieel om rekening te houden met het draagvlak en de draaglast in buurten. Alleen zo zorgen we ervoor dat iedereen – zowel kwetsbare Amsterdammers als hun nieuwe burens – zich thuis kan voelen in de stad.

5.6.1. Aanpak dakloosheid: Wonen Eerst

Niemand zou in Amsterdam op straat hoeven te leven. Toch laat de recente ETHOS-meting (oktober 2025) zien dat in april 2025 er 11.352 mensen in Amsterdam dakloos waren of dreigden te worden. Dat zijn niet alleen mensen die buiten slapen, maar ook mensen in de opvang of jongeren die noodgedwongen bij vrienden op de bank verblijven. Daarvan vormt een groep van ‘economisch daklozen’ een zichtbaar groeiende groep: mensen die hun woning verloren door scheiding, baanverlies of te hoge woonlasten, zonder ernstige verslavings- of psychische problemen. Ook zien we een steeds groter wordende groep dakloze EU-migranten. De maatschappelijke opvang en het beschermd wonen zitten intussen vol, met lange wachtlijsten als gevolg.

D66 vindt deze situatie onacceptabel en wil dat het bestrijden en voorkomen van dakloosheid fors meer prioriteit moet krijgen. Wij willen dat Amsterdam zich nadrukkelijker richt op de *Wonen Eerst* aanpak: eerst een woning, daarna pas begeleiding. Dat betekent dat mensen zonder voorwaarden vooraf direct een eigen woning krijgen, mét ondersteuning op maat. In steden waar *Wonen Eerst* al langer wordt toegepast, blijkt meer dan 85% van de deelnemers na twee jaar nog steeds zelfstandig te wonen.

Concreet betekent dit voor Amsterdam:

- Een buffer van flexibele woningen reserveren voor daklozen, in samenwerking met corporaties, zorginstellingen en andere bouwpartners.
- Snelle toewijzing zonder extra drempels: geen verplichte opvangtrajecten vooraf, maar direct een sleutel in handen.
- Begeleiding op maat door multidisciplinaire teams, met aandacht voor schulden, werk, zorg en herstel.
- Regionale afspraken binnen de MRA: omdat dakloosheid niet stopt bij de gemeentegrens, en Amsterdam ook mensen uit omliggende gemeenten opvangt, moet er meer regionale afstemming komen.
- Nieuwe woonoplossingen benutten: zoals hospitaverhuur, innovatieve opvangvormen en tijdelijk wonen in leegstaande panden, om snel extra plekken te creëren.

Zo ontstaat een structurele aanpak waarin huisvesting en begeleiding hand in hand gaan. Alleen op die manier kan Amsterdam dakloosheid daadwerkelijk terugdringen en mensen perspectief bieden op een nieuw begin.

5.6.2. Statushouders – Een warm welkom in Amsterdam

Amsterdam staat bekend om haar gastvrijheid en openheid. Voor statushouders, vluchtelingen met een verblijfsvergunning, is onze stad een plek waar zij hun leven opnieuw kunnen opbouwen. D66 zet zich met hart in voor een beleid dat deze nieuwe Amsterdammers ondersteunt en integreert, zodat zij zich welkom voelen in onze stad. Statushouders bevinden zich vaak in een kwetsbare positie. Zij hebben een beperkt netwerk, geen of een korte inschrijftijd voor woningen en starten dikwijls zonder betaalde baan. Daarom blijft D66 zich er voor inzetten dat een deel van het aantal beschikbare woningen met voorrang wordt toegewezen aan statushouders. Het behouden van voorrang bij huisvesting voorkomt verdere verstopping van de asielopvang en voorkomt dat deze groep in de maatschappelijke opvang of zelfs op straat terechtkomt. Verder draagt het hebben van een woonplek in belangrijke mate bij aan een snellere integratie en participatie in de samenleving. Daarnaast pleiten we voor aanvullende ondersteuning, zoals taaltrajecten, toegang tot onderwijs en begeleiding naar werk, om hun integratie te bevorderen.

D66 zet in op:

- **De *Wonen Eerst* aanpak voor daklozen: eerst een woning, daarna pas begeleiding**
- **Een buffer van flexibele woningen voor daklozen**
- **Het blijven voorrang geven van statushouders bij de toewijzing van een sociale huurwoning**

5.7. Verdeling vrijkomende sociale huur woningen

De groep kwetsbare woningzoekenden die met voorrang gehuisvest moet worden, is inmiddels groter dan de huidige afspraak van jaarlijks 30% toewijzing in de sociale huursector. D66 Amsterdam erkent die urgentie. Tegelijkertijd vinden we dat de toegankelijkheid voor reguliere woningzoekenden niet in de knel moet komen. Daarom houdt D66 vast aan het uitgangspunt dat ten minste 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekenden, zoals ook is vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken met corporaties en huurders. Daarnaast is afgesproken dat 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen bestemd is voor stadsvernieuwingsurgenten en dat de corporaties 5% vrij kunnen toewijzen.

Meer kans op een sociale huurwoning zonder voorrang

Voor reguliere woningzoekenden zijn er veel voorrangsregels en passendheidscriteria. Daardoor krijgen bijvoorbeeld woningzoekenden met de laagste inkomens, senioren en gezinnen voorrang op de vrijgekomen woningen. Deze regels zijn er niet voor niets en zorgen voor een eerlijke toewijzing. Die regels maken wel dat woningzoekenden zonder voorrangslabell veel minder kans maken op een woning. Door het volksinitiatief 'Eerlijke kansen op sociale huurwoningen' is er een eerste stap gezet om deze woningzoekenden meer kansen te geven: uiterlijk in de eerste helft van 2026 worden honderd sociale huurwoningen aangeboden zonder voorrangsregels of passendheidscriteria.

De gemeenteraad erkent de achtergestelde positie van deze groep en komt hen tegemoet met een eigen aanduiding in het systeem én een inspanningsverplichting om het beleid verder aan te passen. Afhankelijk van de lopende evaluatie kan dit uitmonden in een vast percentage woningen dat via Woningnet beschikbaar komt zónder voorrang en urgentie.

D66 steunt deze ontwikkeling. Het is belangrijk dat het woonruimtebeleid recht doet aan álle woningzoekenden, vanzelfsprekend binnen de grenzen van wat haalbaar en eerlijk is.

D66 zet in op:

- **Toewijzing aan tenminste 50% reguliere woningzoekenden, 15% aan stadsvernieuwingsurgenden en 5% vrije toewijzing door corporaties**
- **Meer kansen voor woningzoekenden zonder voorrangslabls binnen de grenzen wat haalbaar en eerlijk is**

6. Een groene, gezonde, duurzame en mooie stad

6.1. Groen als basis voor een leefbare stad: Hoofdgroenstructuur

Amsterdam groeit, en juist daarom moet het groen mee groeien. Want een leefbare stad is een groene stad. Parken, natuurgebieden, sportvelden en groene linten door de wijken zijn onmisbaar voor rust, gezondheid, verkoeling en ontmoeting. Al meer dan twintig jaar beschermt Amsterdam zijn belangrijkste groengebieden via de zogenoemde Hoofdgroenstructuur: een plan dat duidelijk maakt wáár het groen in de stad voorrang krijgt boven bouwen of asfalt. Zo houden we ruimte vrij voor natuur, recreatie en schone lucht.

In de Omgevingsvisie 2050 heeft Amsterdam de ambitie uitgesproken om te groeien én tegelijk rigoreus te vergroenen. In 2022 is daarom een voorstel voor een nieuwe Hoofdgroenstructuur opgesteld, gebaseerd op die visie. In een referendum in juni 2024 over dat voorstel, stemde de meerderheid van de Amsterdammers tegen en besloot de gemeenteraad het voorstel niet in te voeren. Wat D66 betreft wordt een nieuwe Hoofdgroenstructuur samen met de stad opgesteld, met oog voor de behoeften van bewoners én de ruimte die we nodig hebben voor klimaat, ontspanning en biodiversiteit. Daarom diende D66 een motie in voor het opzetten van een burgerberaad: een zorgvuldig, goed voorbereid gesprek met Amsterdammers uit alle delen van de stad over de toekomst van ons groen. Wat willen we behouden? Waar willen we versterken? En hoe zorgen we dat het groen meegroeit met de stad?

D66 staat voor:

- Een robuuste, eerlijke bescherming van het groen in én om de stad;
- Meer en beter toegankelijk groen in alle stadsdelen;
- Groene ruimte die meegroeit met het aantal inwoners;
- Een nieuw groenbeleid dat samen met Amsterdammers wordt opgesteld via een burgerberaad en brede participatie;
- Verstandig ruimtegebruik waarbij bouwen, bewegen en beschermen in balans zijn.

Amsterdam moet niet alleen een stad van stenen zijn, maar ook van bomen, vogels, gras onder je voeten en rust aan het water. Dat is de stad waarin we willen wonen – nu en in de toekomst.

6.2. Duurzame en klimaatadaptieve woningen

Een woning moet goed geïsoleerd zijn en bestand tegen de effecten van klimaatverandering: tegen extreme kou, hitte en wateroverlast. Een woning moet prettig, mooi, veilig en gezond zijn. Amsterdam staat voor een enorme verduurzamingsopgave. D66 kiest ervoor om deze transitie eerlijk en haalbaar te maken, met oog voor álle Amsterdammers. We willen toewerken naar een aardgasvrije gebouwde omgeving, maar we weten ook dat dit stap voor stap moet gebeuren. Nieuwe technieken, wetgeving en ervaringen zullen ons onderweg leren hoe we slimmer en effectiever kunnen verduurzamen.

Voor D66 begint het met isolatie, allereerst met woningen met de laagste energielabels. Een goed geïsoleerde woning bespaart direct energie, verlaagt de rekening en vermindert de uitstoot.

Daarnaast stimuleren we praktische tussenoplossingen zoals hybride warmtepompen en elektrisch koken, waarmee Amsterdammers nu al gas kunnen besparen. Het volledig aardgasvrij maken van woningen is op dit moment vaak nog alleen haalbaar met steun van het Rijk en subsidies, en daar blijven we ons hard voor maken.

Tegelijk investeren we in duurzame warmtebronnen, zoals geothermie en aquathermie, zodat we stap voor stap een betrouwbaar alternatief voor aardgas opbouwen. En we benutten onze stad om het klimaat beter het hoofd te bieden: groene daken en gevels zorgen voor meer biodiversiteit, minder hittestress en betere opvang van regenwater. Zo maken we van de verduurzaming niet alleen een energie-opgave, maar ook een kans voor een groener, gezonder Amsterdam.

6.2.1. Warmtenetten voor een aardgasvrij Amsterdam

Voor D66 vormen warmtenetten in Amsterdam de ruggengraat van een betaalbare en duurzame warmtetransitie. In dichtbebouwde wijken waar individuele warmtepompen door ruimtegebrek en geluidshinder niet haalbaar zijn, biedt aansluiting op een warmtenet de beste oplossing. Duurzaam gas blijft beschikbaar voor buurten zonder alternatief, maar moet beperkt blijven tot gebieden waar het écht niet anders kan.

Lokale warmtecoöperaties creëren draagvlak en versterken de democratische legitimiteit van de warmtetransitie. D66 wil hen faciliteren met professionele begeleiding en slimme financieringsconstructies. We erkennen dat coöperaties niet in elke buurt zelfstandig een warmtenet kunnen realiseren. Daarom zet de gemeente eventueel met andere overheden, een publiek warmtebedrijf op voor duurzame warmte, met een meerderheidsbelang in lijn met de aankomende Wet Collectieve Warmte. Zo houden we grootschalige kennis en continuïteit in huis, ook als commerciële partijen zich terugtrekken.

D66 wil voor elke stadswijk een helder transitieplan dat bewoners duidelijkheid biedt over de alternatieven voor aardgas. In wijken waarin warmtenetten leiden tot de laagst maatschappelijke kosten zijn we terughoudend met subsidies voor warmtepompen. Dit om verspilling van middelen te voorkomen en om de businesscase voor een warmtenet te versterken. We garanderen dat de overstap financieel haalbaar blijft voor zowel huurders als eigenaren door maximale tarieflimieten en gerichte compensatieregelingen. Zo maken we de warmtetransitie rechtvaardig, betaalbaar en doeltreffend.

6.2.2. Amsterdam schimmelvrij in 2030

Iedere Amsterdammer heeft recht op een gezond huis. Toch kampen nog duizenden bewoners met vocht- en schimmelproblemen, vooral in oudere huurwoningen. D66 vindt dit onacceptabel. Daarom zetten wij ons stevig in op de gezamenlijke aanpak Vocht & Schimmel, waarin de gemeente samenwerkt met woningcorporaties, de GGD, !WOON en huurdersorganisaties. Deze aanpak richt zich op snellere afhandeling van meldingen, structurele bouwkundige oplossingen en betere voorlichting aan bewoners. Op initiatief van D66 heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken om Amsterdam in 2030 schimmelvrij te maken. Om dat waar te maken kan een deel van de bouwopbrengsten worden gebruikt. We maken ons er sterk voor dat meldingen direct worden opgepakt, dat verhuurders hun verantwoordelijkheid nemen en dat de gemeente handhaaft als herstel uitblijft.

D66 zet in op:

- Meer en beter groen in alle wijken en aan de randen van de stad
- Het samen met de bewoners opstellen van de nieuwe Hoofdgroenstructuur, met aandacht voor de behoeften van bewoners en voor klimaat, ontspanning en biodiversiteit
- Snel zoveel mogelijk woningen isoleren, te beginnen met de woningen met de laagste energielabels
- Stap voor stap toewerken naar een aardgasvrije omgeving
- Investeren in duurzame warmtebronnen zoals geothermie en aquathermie
- Voor elke stadswijk een transitieplan dat duidelijkheid geeft over de alternatieven voor aardgas
- In wijken waar het kan, overgaan tot warmtenetten
- Een publiek warmtebedrijf en daarnaast het faciliteren van warmtecoöperaties
- Amsterdam in 2030 vrij van schimmelwoningen

7. Amsterdam samen met de regio

7.1 Amsterdam en de regio: samen groeien, samen zorgen

De toekomst van Amsterdam stopt niet bij de gemeentegrens. Met ruim 2,5 miljoen inwoners vormt de Metropoolregio Amsterdam (MRA) één samenhangend stedelijk gebied waar wonen, werken en leven onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. D66 ziet dit regionale schaalniveau als dé plek om te denken over groei en betaalbaarheid. Amsterdam kan alleen betaalbaar en leefbaar blijven als ook de regio meegroeit en verantwoordelijkheid neemt. Daarom zijn de woondeals binnen de MRA cruciaal. Gemeenten hebben daarin onder meer afgesproken dat 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen moet bestaan. Dit is niet alleen nodig om starters, gezinnen en mensen met een smalle beurs in de regio perspectief te bieden, maar ook om ervoor te zorgen dat kwetsbare groepen die in Amsterdam geen plek kunnen vinden, een woning krijgen in de omliggende gemeenten. D66 wil dat Amsterdam hierin samen optrekt met de regio en zo nodig bijdraagt, bijvoorbeeld via financiering, om deze opgave waar te maken.

7.2. Betere verbindingen

De samenwerking gaat verder dan woningbouw alleen. Het betekent ook betere verbindingen binnen de stad én met de regio: snelle OV-verbindingen zoals de doortrekking van de Noord/Zuidlijn naar Schiphol, én goede fietsverbindingen. Ook hier geldt: alleen als de regio en de stad samen optrekken, benutten we de groeipotentie van Amsterdam en de MRA.

7.3. IJstad

Samen met de regio willen we inzetten op de ontwikkeling van IJstad, een moderne en duurzame nieuwe stad in het IJmeer tussen Amsterdam en Almere. Met de aanleg van circa 2.500 hectare nieuw land biedt IJstad ruimte voor ongeveer 60.000 woningen voor zo'n 126.000 inwoners, waarmee we het grote woningtekort in de regio structureel aanpakken. IJstad wordt compact en toekomstgericht ontworpen: een stedelijke, levendige omgeving met veel groen, water en hoogwaardige voorzieningen, waar wonen, werken en recreatie in balans zijn. Een nieuwe spoor- en wegverbinding, bij voorkeur via een tunnel, moet zorgen voor snelle verbindingen met Amsterdam en Almere en versterkt de bereikbaarheid van de gehele metropoolregio. Tegelijk investeren we in omvangrijk natuurherstel in en rond het IJmeer, zodat de bouwopgave hand in hand gaat met ecologische verbetering en versterking van de Marker Wadden en omliggende natuurgebieden. IJstad vormt daarmee een antwoord op de ruimtelijke uitdagingen van onze regio: een duurzame, groene en goed verbonden uitbreiding die een nieuwe generatie een betaalbare plek biedt.

7.4. Kennis en ervaringen delen

Tot slot gelooft D66 sterk in het delen van kennis en oplossingen. Iedere gemeente in de regio staat voor dezelfde uitdagingen, of het nu gaat om de bouwopgave, de verdeling van kwetsbare groepen of de spanning tussen Schiphol en woningbouw. Door samen te leren en te bouwen aan een gezamenlijke woningmarkt, maken we het voor iedereen mogelijk om in Amsterdam én de regio een thuis te vinden.

D66 zet in op:

- **Het regionale schaalniveau als dé plek voor groei en betaalbaarheid**
- **Tenminste 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw bij alle gemeenten van de regio**
- **Meer snelle OV-verbindingen met de regio o.a. doortrekken van de Noord/Zuidlijn naar Schiphol**
- **Het samen met de regio ontwikkelen van een nieuwe stad in het IJmeer: IJstad**
- **Het delen van kennis en oplossingen en samen bouwen aan een gezamenlijke woningmarkt**